

**NEUBAUPROJEKT: PRÖLLHOFSTRASSE | OBERALM - 4  
Zimmer Penthouse mit großzügiger Terrasse & Balkon -  
PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 8206/140**

**Eine Immobilie von Promegger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5411 Oberalm
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,06 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	960.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

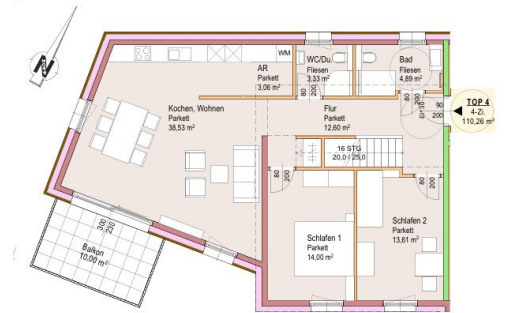
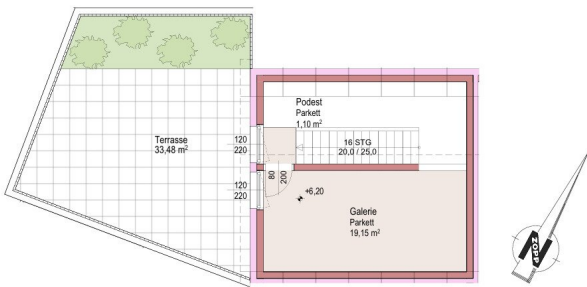
## Ihr Ansprechpartner

### **MMag. Elisabeth Promegger**

Promegger Immobilien  
Siezenheimer Straße 39a  
5020 Salzburg

H +43 660 27 26 757

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



## Objektbeschreibung

### **Luftige Penthouse mit Balkon und Terrasse auf 2 Ebenen: „Haus im Haus mit allen Annehmlichkeiten“**

Man lebt nur einmal: 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen aufgeteilt mit 2 Bädern – hier lebt es sich gut. Luxuriös auch die rund 20 m<sup>2</sup> große Galerie, von der es auf die 33 m<sup>2</sup> Dachterrasse hinaus geht. Oder man genießt Sonne und Weitblick auf dem großen Balkon vom Wohn/Essbereich aus, samt Blick auf das umliegende Bergpanorama. Herrlich. Der Lift von der Tiefgarage in den 2. Stock ist exklusiv. Die sonnige Ruhelage ist inklusive. Kein Zweifel: Hier oben ist man König!

Obwohl diese Maisonette-Wohnung das Gefühl vom „Haus im Haus“ vermittelt, kann man die 4-Zimmer-Wohnung schnell zusperren, verreisen, weg sein – ohne sich um das „Haus“ fürchten oder kümmern zu müssen. Ob Altersvorsorge, bequemes Wohnen oder Großeinkauf: Ein Lift vom Auto in der Tiefgarage in den 2. Stock ist hier jedenfalls ein weiteres Plus.

Elegant und großzügig zeigt sich dieses von Architektenhand geplante Refugium. Sorgfältig geplant ist auch die Nutzung der Wohnung, diese wurde flexibel für viele Lebenssituationen konzipiert. Ob Familie, ein Paar mit Pflegeperson, Übernachtung für Gäste, Wohnen und Arbeiten in der Wohnung oder einfach luxuriöses Single-Leben – diese und mehr Konstellationen wurden bereits in der Planung ein einem Wurf berücksichtigt.

### **Die Aufteilung ist wie folgt:**

- Ebene 1: Kochen/Wohnen/Essen, Balkon, 2 Bäder, 2 Schlafzimmer, Abstellfläche
- Ebene 2: Galerie, Terrasse

Hinzu kommt ein Kellerabteil, welches der Wohnung zugeordnet ist. Platz für Fahrräder gibt es im Außenbereich und in der Tiefgarage und ein Kinderspielplatz zur allgemeinen Nutzung gehört ebenso zum Haus dazu.

### **Alles vor Ort**

Das Bauprojekt „Pröllhofstrasse N6“ ist nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum von Oberalm entfernt. Somit sind Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Aktivitäten und öffentliche Einrichtungen nur einen kurzen Fußweg entfernt.

### **Nah. Fern.**

Ebenso rasch ist man bei der S-Bahn, um schnell in alle Richtungen zu gelangen oder man geht zur nächsten Bushaltestelle. Hier finden jedenfalls Naturliebhaber Ihren Ausgleich, ohne auf die Annehmlichkeiten des nahe gelegenen Ortszentrums verzichten zu müssen. Oberalm ist ein erstklassiger Standort, der auch über die Autobahn einfach zu erreichen ist.

### **Der Zukunft gewachsen**

Photovoltaik und eine Luftwärmepumpe sorgen für einen minimalen CO<sub>2</sub> -Fußabdruck.

### **Durchdacht geschnitten**

Ob 2-, 3- oder 4-Zimmer Wohnung – kompakte Grundrisse bieten Wohnungen für jeden Bedarf. Zudem verfügen alle Wohnungen über eine Außenfläche. In der Tiefgarage ist nicht nur Platz für Autos, sondern auch für Fahrräder. Bei Bedarf kann auch das E-Auto in den TG-Plätzen geladen werden.

### **WOHNUNGEN**

Wohnungen gesamt: 6

Wohnungsgrößen: ca. 60 m<sup>2</sup> bis 112 m<sup>2</sup>

Lichte Raumhöhe: ca. 2,50 m

### **AUSSTATTUNG**

Boden: Parkett, Fliesen/Feinsteinzeug

Sonnenschutz: Rollläden

Heizung/Kühlung: Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe

Lüftung: Abluftventilatoren in Bädern, WCs und Abstellflächen

Manuelle Lüftung: Fensterlüftung

### **MOBILITÄT**

Pkw-Stellplätze: 12

E-Mobility: Jeder Stellplatz ist auf Kundenwunsch mit einer E-Ladestation aufrüstbar

Fahrradabstellplätze: Großer Fahrradraum in der Tiefgarage

Öffentlicher Verkehr: ca. 500 Meter zur S-Bahn, ca. 400 Meter zum Bus

Aufgrund wiederkehrender Geschäftsbeziehung weisen wir auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hin.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.